GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für die Landkreise CO, ERH, HO, KC, WUN und die Städte BT und CO

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstück

Flst.-Nrn.: 506 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

anonymisiert

Auftraggeber: **Amtsgericht Bayreuth**
Abt. f. Immobiliarvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth

Aktenzeichen: **61 K 51/25**

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 16.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. Zwangsversteigerungen, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgericht Bayreuth von Pettendorf Blatt 376 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 506 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 51/25

-betreibende Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Pietzsch Rechtsanwälte, Fuggerstraße 9, 86150 Augsburg, Gz.: 14/2405/vm D123-25

gegen

-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 24.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 24.10.2025 ab 14.00 Uhr.

Die Grundstücke waren zugänglich.

Am Ortstermin waren keine Beteiligte anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bayreuth:	**Beschluss vom 16.09.2025, Aktenzeichen: K 61K51/25**
2. Amtsgericht Bayreuth:	**Grundbuchauszug: Pettendorf Blatt 376**
3. Vermessungsamt Bayreuth	**Lagepläne, Liegenschaftskatasterauszüge, Orthopläne**
4. Gemeinde Hummeltal:	**Flächennutzungs- und Bebauungspläne**
5. Landkreis Bayreuth:	**Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster**
6. umliegende Forstämter:	**Holzmesszahlen, Rundholzpreise**

7. Verwendete Literatur

KLEIBER **Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:**

	Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, und 2021 Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012
THEO GERADY/MÖCKEL	Praxis der Grundstücksbewertung
RÖSLER/LANGNER/SIMON	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
VOGELS	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
KÖHNE M. Prof. Dr.	Landwirtschaftliche Taxationslehre
Mantel	Waldbewertung
Schober R.	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
Prof. Hölzel/Hund	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
Koch	Baumwertheft
BauGB	Baugesetzbuch
BAUNORMEN	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
WERTR 2006	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
ImmoWERTV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
NHK 2020	Normalherstellungskosten 2020
WaldR 2000	Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000
LandR 19	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019
PREISINDEX	Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt: Amtsgericht Bayreuth
Grundbuch für: Pettendorf
Blatt: 376

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²
30	506	Pettendorf	Scheinbach, Grünland		2.420

Erste Abteilung: Eigentümer

5a

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke Lasten und Beschränkungen

22, 38 **Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 41/25; eingetragen am 04.08.2025 und am 11.08.2025**

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung!

9. Verkehrslage

Pettendorf ist ein 848 Einwohner großer Ortsteil der 2.400 Einwohner großen Gemeinde Hummeltal in der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach (Gesees, Hummeltal und Mistelbach) im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Pettendorf liegt ca. 4 km östlich von Mistelbach, dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, ca. 8 km südwestlich von Bayreuth (Landkreisverwaltung und Bahnhof) und ca. 10 km westlich der Auffahrt Bayreuth Süd zur BAB A9 München – Berlin.

Der nächste Bahnhof ist in Bayreuth, an der Bahnstrecke Nürnberg – Hof.
Pettendorf ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und 3 x täglich fährt der Bürgerbus.

In Hummeltal ist ein Kindergarten, die Grundschule ist in Gesees, die Hauptschule in Hummeltal ansässig. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bayreuth bzw. Pegnitz.

Ein allgemein Arzt, ein Zahnärzte, sowie eine Apotheke sind in der VG ansässig.

Arbeitsplätze sind in Hummeltal nur beschränkt vorhanden, ein Grossteil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bayreuth aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Hummeltal gut möglich.

Höhenlage: Pettendorf ~ 435 - 540 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Hummeltal hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

12. Auszug aus dem Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Bayreuth

Gemeinde Hummeltal – VG Mistelbach - Landkreis Bayreuth

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m²	Klasse	Wert-zahl	Ertrags-messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m²
Gemarkung Pettendorf – Landkreis Bayreuth						
506	Acker-Grünland	2.420	TIIIb3	39/37	895	2.420
	Tatsächliche Nutzung:					
	Grünland	2.420				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden
Wa	=	Wasserfläche

Klasse:

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	=	Löß (Wind) boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)
Lö	=	Löß (Wind-) boden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:
a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme
b = 7°C bis 8 °C, „ „
c = unter 7° C, „ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen:	**34/**	**1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist) Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis**
	/27	**1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen**

13. AUSZUG AUS D. KAUFPREISSAMMLUNG D. LANDRATSAMT BAYREUTH

GEMEINDE HUMMELTAL - VG MISTELBACH – LANDKREIS BAYREUTH

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
2021	Creez / Bühl	161	2,48	Grünland
2022	„	3.480	2,50	Grünland
2022	„/Gubitzmoos	5.900	2,12	Grünland
2022	„	4.097	0,98	Grünland
2022	„	733	69,93	Mischgebiet ebpf
2023	„	1.037	1,00	LN
2022	Hinterkleebach	3.480	2,50	Grünland
2022	„ /Gubitzmoos	5.900	2,12	Grünland
2022	„ /Neß	4.097	0,98	Grünland
2023	„ / Neß	1.037	1,00	LN
2023	Hinterkleebach/Muthmann	1.195	2,51	Acker/Wald mB
2025	Pettendorf	29.197	2,47	LN 5 Grundstück
1998	Pittersdorf	1.648	26,59	Mischgebiet ebpf
2019	„	3.500	3,57	Wald mB
2019	„	4.765	2,94	LN
2022	„	4.570	1,09	Grünland und weg
2022	„	6.565	2,75	LN und Gehölz
2024	„	9.423	2,20	LN 4 Grundstücke

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche
FN = forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald)
oB/mB = ohne/ mit Baumbestand

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bayreuth für erschließungsbeitragsfreie Bauflächen.
Für die Gemeinde Hummeltal (VG Mistelbach) (in €/m²)

	Gebietsart		
Ort	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe-gebiet
Pettendorf	130		
Mitte		144	
Unt. Ernteweg		144	
Frauenbach I		144	
Frauenbach II		158	

WA Wohnbauland
MI Mischgebiet

Gemeinde:	Landw. Nutzflächen €/m²	Waldboden €/m²
Hummeltal	2,10	0,63

Wald ohne Bewuchs 30 % des Landwirtschaftlichen Wertes

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bayreuth konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung Pettendorf nicht als belastet eingetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme 7° - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 506 Gemarkung Pettendorf ist 2.420 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", liegt ca. 300 m südlich Pettendorf und ist mit einer ungeregelten unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 39/37 bewerteten Tonboden, bis zu 16 % nordwestliche Neigung und ist maschinell noch gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 2.420 m² Grünland, im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.420 m² großen Grundstücks mit 1,70 €/m² für die 2.420 m² Grünlandfläche.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 506 Gemarkung Pettendorf zu 2.420 m²

Grünland: **2.420 m² x 1,70 €/m² = 4.114,00 €**

Verkehrswert gerundet: 4.100,-- Euro

---

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Die hier zu bewertenden Grundstücke sind zur Bewirtschaftung verpachtet.

Pachtvertrag **mündlich**
Pachtzins **95,00 €/ha/jahr**

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück Flst.- Nr. 506 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf 4.100,-- Euro.

in Worte: viertausendeinhundert Euro

==========

19. Beglaubigung

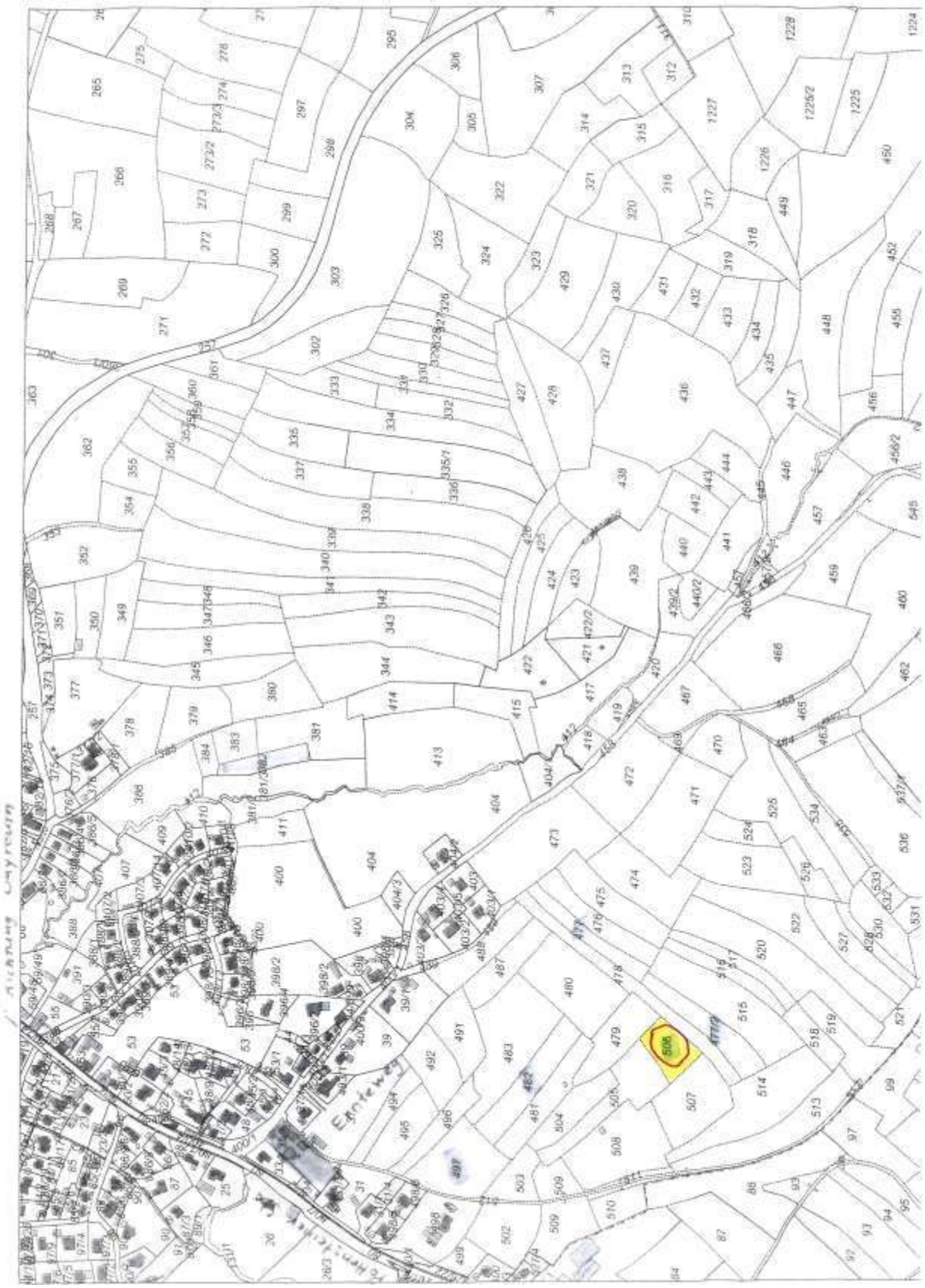
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

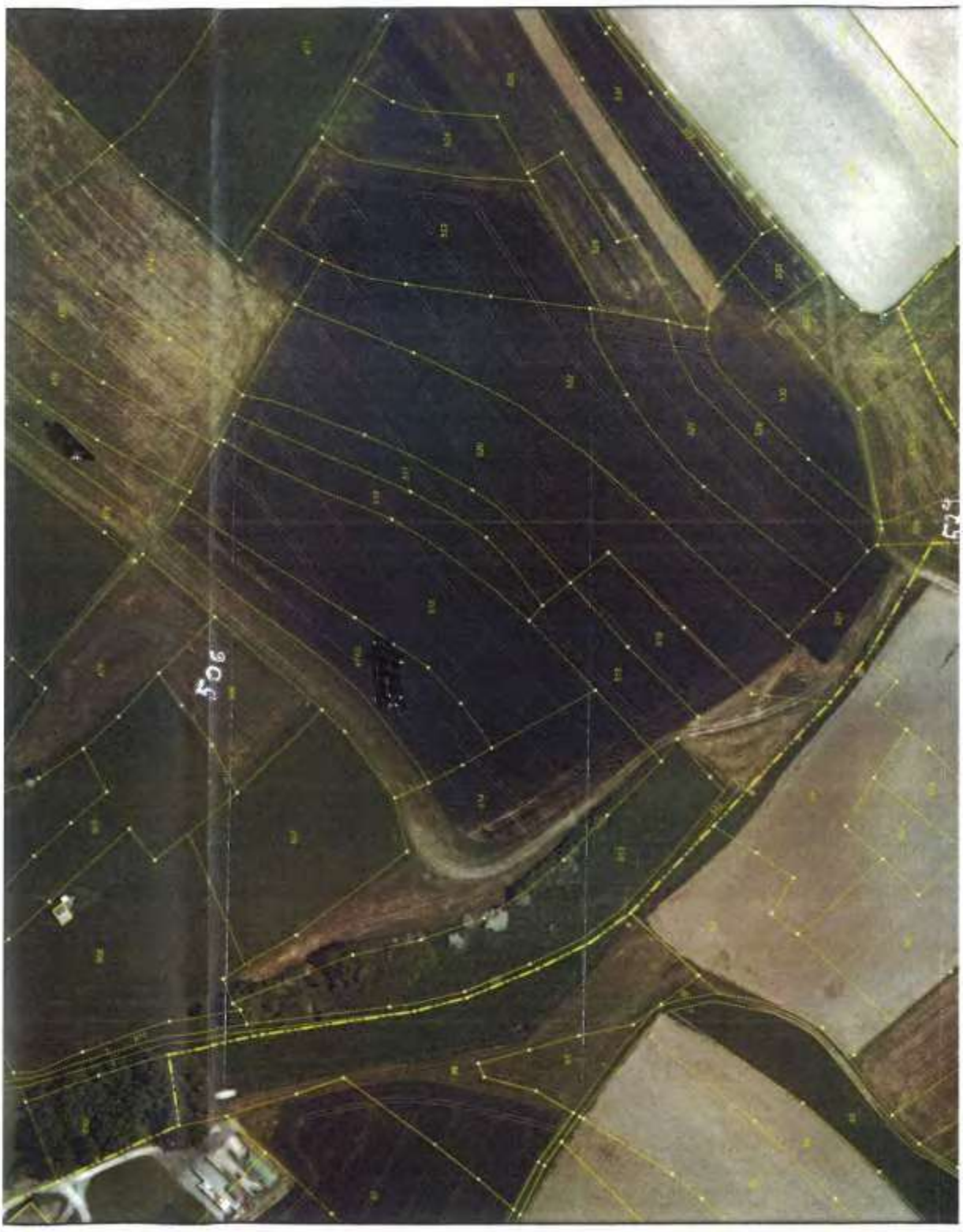
Oberlangenstadt, 06.11.2025



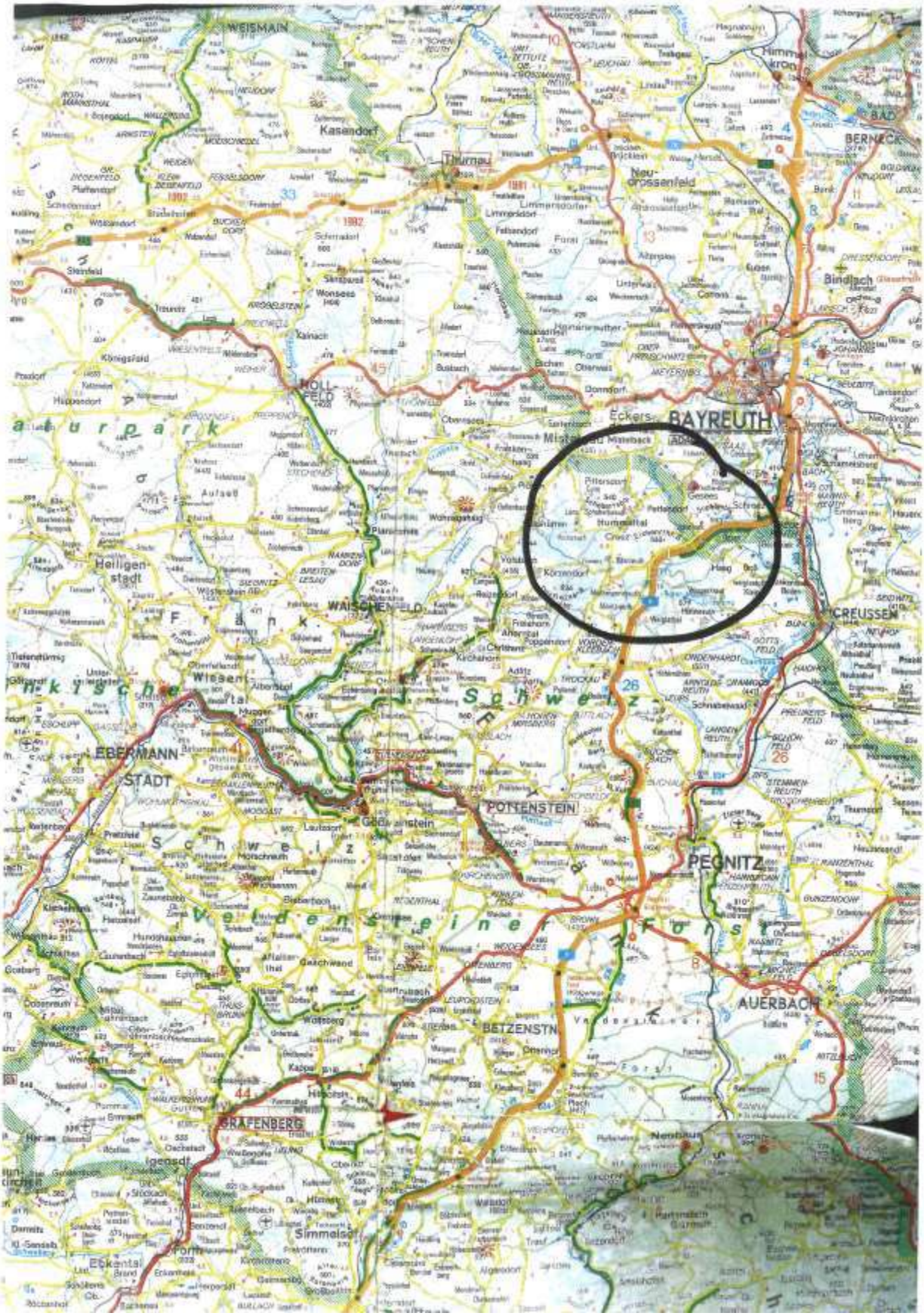
.....

Gert Schultheiß
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung


506


506

P06


WEISMAIN
Kasendorf
Thurnau
Neu-
grossenfeld
Himmel-
kron
BAD
BERNECK
Bindlach
Steinfeld
Wonsees
Kainach
Königsfeld
HOLL-
FELD
Eckers
BAYREUTH
Heiligen-
stadt
WAISCHENFELD
CREUSSEN
Wiesent
EBERMANN-
STADT
POTTENSTEIN
PEGNITZ
AUERBACH
BETZENSTN
GRAFENBERG
Igensdt
Simmelsd
Eschental
Neustaus